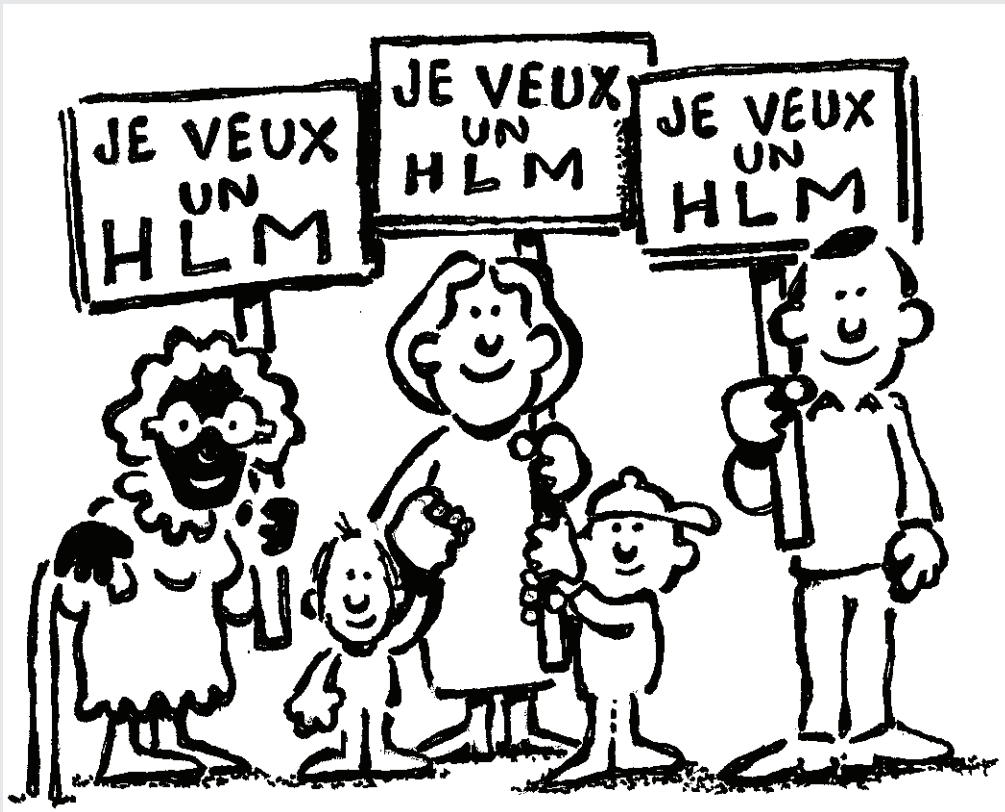


Comment fonctionne l'attribution des HLM ?

Depuis le 1^{er} septembre 2011, tous les offices d'habitation du Québec doivent respecter les nouvelles règles, adoptées par la Société d'habitation du Québec, lorsque vient le temps d'attribuer un logement.

Que vous soyez déjà locataire dans un HLM ou que vous souhaitiez le devenir, ce guide explique les principales règles que les offices doivent suivre, la marge de manoeuvre locale qui leur est accordée sur certaines questions et quels sont les principaux droits des locataires.

Vous pouvez consulter la version intégrale du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique au flhmq.com/reglement-attribution.



1. Les catégories

Les HLM sont divisés en trois catégories d'immeubles (art. 1) :

- Les immeubles de catégorie A pour personnes âgées. Il y a près de 35 000 logements de cette catégorie répartis dans 544 villes au Québec.
- Les immeubles de catégorie B pour familles. On compte environ 26 000 logements de cette catégorie répartis dans une centaine de villes au Québec.
- Les immeubles de catégorie C pour des besoins spéciaux. Il y a moins de 1 000 logements dans cette catégorie.

Les HLM de catégorie A sont destinés aux ménages composés d'au moins une personne âgée de 65 ans et plus. L'office peut cependant réduire jusqu'à 50 ans l'âge d'entrée. L'office peut aussi fixer l'âge minimal des autres occupants. Seule exception: une personne handicapée, peu importe son âge, qui a de la difficulté à accéder ou à circuler dans son logement, peut habiter un HLM de cette catégorie (art. 2).

Les HLM de catégorie B sont destinés aux familles mais aussi aux personnes seules de moins de 65 ans (art. 4).

Les HLM pour les besoins spéciaux sont destinés à des clientèles particulières comme les personnes handicapées, jeunes mères, personnes avec des problèmes de santé mentale, anciens sans-abris, etc. (art. 6).

Dans le cas où la liste d'attente est épuisée, l'office peut, par règlement, réduire l'âge pour la catégorie A (art. 17), modifier la catégorie du logement (art. 17), ou étendre son territoire de location (art. 14.4). L'office pourrait aussi augmenter le montant maximal des biens possédés, si celui-ci a déjà été réduit par règlement.

2. Les normes d'occupation

Les logements sont aussi classés en sous-catégories selon le nombre de chambres à coucher qu'ils comportent (art. 8) :

- Un studio : pour une personne seule.
- Une première chambre pour une personne seule ou un couple.
- Une chambre supplémentaire pour :
 - Deux personnes de moins de 7 ans;
 - Deux personnes de moins de 14 ans, de même sexe, dont l'écart d'âge est de moins de 6 ans;
 - Une personne de 14 ans et plus;
 - Une personne dont la déficience empêche le partage d'une chambre.

En cas de garde partagée, une chambre supplémentaire n'est accordée que si l'enfant demeure au moins 40 % du temps avec le demandeur.

L'office peut, par règlement, établir des normes différentes pour tenir compte d'un jugement de garde partagée, de la dimension des chambres ou de situations exceptionnelles.

Au Québec, il y a près de 65 000 logements à prix modique (HLM) administrés par 544 offices municipaux d'habitation (OH).

3. Admissibilité

Pour être admissible à un HLM, il faut :

- Être citoyen canadien ou résident permanent du Québec.
- Avoir résidé au Québec pendant 12 mois au cours des 24 derniers mois, ou sur le territoire de sélection de l'office, si celui-ci l'a réduit par règlement.
- Avoir des revenus inférieurs au maximum permis.
- Ne pas dépasser la limite permise par l'office pour la valeur totale de ses biens.
- Être autonome (seul ou avec de l'aide).

N'est pas admissible à un HLM (art. 16.6), la personne qui est étudiante à temps plein et sans enfant à charge, à l'exception de :

- Demandeuse enceinte de plus de 20 semaines.
- Demandeur avec contraintes sévères à l'emploi et participant à un programme d'études.

N'est pas non plus admissible à un HLM (art. 16), pour une période d'au plus de cinq ans, l'ancien locataire de HLM qui :

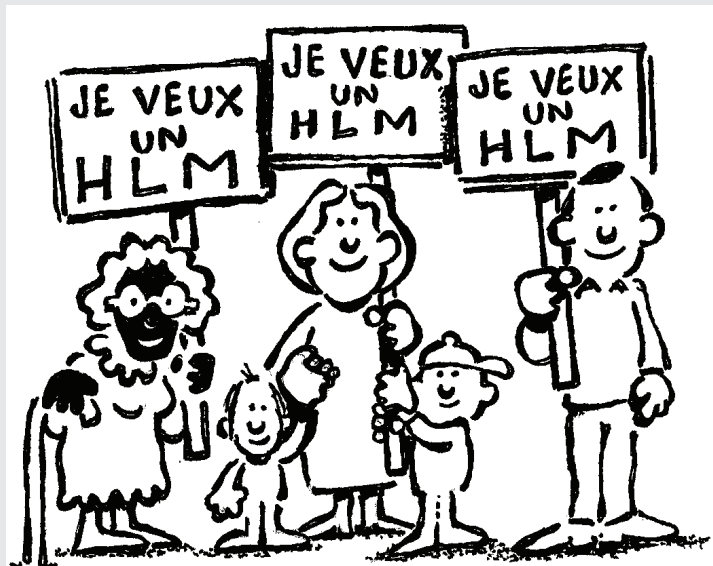
- A déguerpi de son logement.
- A une dette envers l'office.
- A été chassé suite à un jugement d'éviction selon l'art. 1860 (pour avoir troublé la paix).

Dans les 30 jours qui suivent la réception de la demande, l'office doit aviser le locataire de sa décision d'inscrire ou de ne pas inscrire sa demande à la liste d'attente. Dans ce dernier cas, l'office doit l'informer des motifs de sa décision et lui indiquer qu'il peut s'adresser à la Régie du logement pour faire réviser cette décision (art. 13).

4. Demande

Le demandeur indique par écrit ses choix quant à l'emplacement dans la municipalité du logement (art. 11.9). De son côté, l'office doit établir par règlement la liste des secteurs pour lesquels un demandeur peut faire un choix.

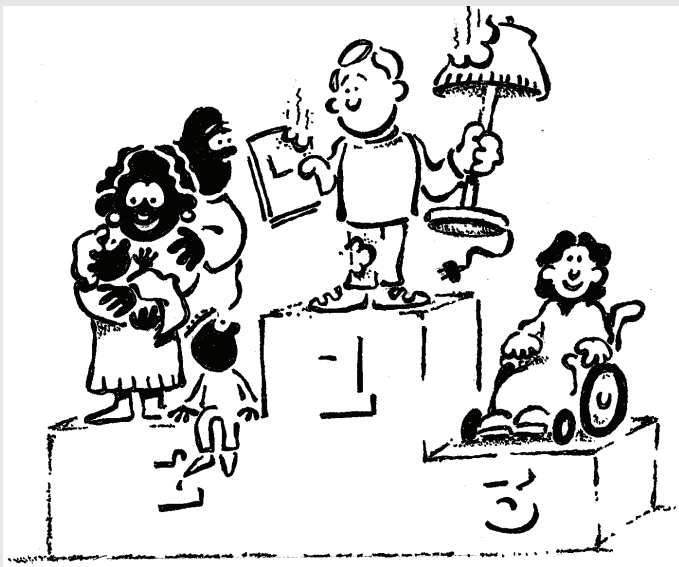
Les demandes de logement sont valables pour une année et doivent donc être renouvelées annuellement (art. 42). L'office doit permettre que la liste d'attente puisse être consultée à son bureau ou par un mode de diffusion électronique. L'office doit cependant préserver l'identité des gens inscrits (art. 45).



5. Classement des demandes

Lorsqu'un logement est disponible, les demandes prioritaires sont (art. 23) :

- Les victimes de violence conjugale.
- Les ménages dont le logement est sinistré ou insalubre pour une période de plus de 30 jours.
- Les ménages victimes d'expropriation.
- Les locataires de HLM demandant un relogement pour des raisons de santé/sécurité.
- Les locataires de HLM visés par un transfert obligatoire (art. 1990) ou par tout autre motif de relogement identifié par règlement de l'office.



L'office doit adopter un règlement établissant dans quel ordre de préséance seront classées ses demandes prioritaires.

L'office doit aussi adopter un règlement précisant selon quels critères il traitera les demandes de relogement en provenance des locataires habitant déjà ses HLM (art. 23.1).

6. Pondération

Les autres demandes de logement sont classées selon les critères suivants (art. 27) :

- Revenu du ménage: 2, 4 ou 6 points selon que le ménage consacre 30%, 40% ou 60% de son revenu pour se loger en fonction d'une grille variable pour chaque région du Québec.
- Ancienneté de la demande : 2 points par année d'attente avec un maximum de 6 points.
- Enfant mineur: 1 point par enfant.

L'office peut aussi, par règlement, décider d'accorder le maximum de 6 points pour le revenu aux ménages qui ont :

- 65 ans et plus avec supplément de revenu garanti.
- Revenu maximum prévu à la Solidarité sociale.

L'office peut également décider, par règlement, d'accorder, au total, un maximum de 5 points supplémentaires pour l'un ou plusieurs des critères suivants :

- Personne handicapée.
- Environnement préjudiciable.
- Plus grande harmonie sociale dans les immeubles.
- Accès aux logements de catégorie C pour les personnes ayant un handicap physique.

7. Attribution

L'office tient une liste d'attente pour chacune de ses catégories et sous-catégories de logement. Les demandes sont classées en fonction des points obtenus selon la pondération et en tenant compte des cas prioritaires (art. 22).

Dans le cas d'une égalité de pointage, la demande la plus ancienne a préséance (art. 26).



8. Radiation

Le demandeur, qui se voit offrir un logement, a sept jours pour faire connaître son acceptation ou son refus. Le défaut de répondre est considéré comme un refus (art. 48). Le locataire, qui refuse un logement qui lui est proposé, est radié pour un an (art. 51).

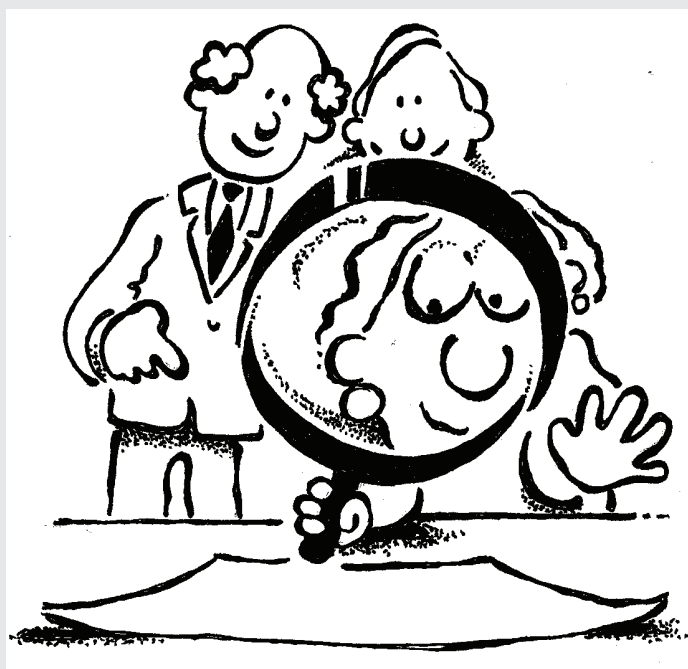
Le demandeur refusant un logement après la signature du bail peut être radié pour une période maximale de trois ans.

Il existe cependant quelques exceptions n'entraînant pas la radiation du demandeur (art. 52) :

- En cas de force majeure (maladie grave, décès d'un proche, etc. rendant impossible un déménagement).
- En présence de barrière architecturale pour une personne handicapée.
- Si en raison de circonstances particulières, sur présentation de pièces justificatives, accepter le logement aurait pour conséquence de détériorer de façon marquée sa situation économique ou son état psychologique.
- Le logement ne correspond pas aux choix énoncés par le locataire en fonction des secteurs offerts par l'office.

9. Comité de sélection

L'office doit obligatoirement avoir un comité de sélection composé d'au moins trois personnes, dont un locataire élu par l'ensemble des locataires. Dans les offices de moins de 100 logements, le comité de sélection peut être composé de trois membres du conseil d'administration de l'office, dont un représentant des locataires (art. 54). Leur mandat est de trois ans (art. 55).



Le rôle du comité est de classer les demandes et de faire des recommandations au conseil d'administration lorsque des logements sont à attribuer (art. 56).

L'existence du comité de sélection devant servir à assurer l'honnêteté du processus d'attribution, il est essentiel que les membres du comité puissent vérifier, au besoin, les pièces justificatives des demandeurs pour s'assurer de la conformité des attributions de logement. C'est pourquoi les membres du comité doivent s'engager par écrit à remplir avec honnêteté et impartialité leur mandat et à ne pas révéler le contenu des délibérations (art. 58).

10. Dispositions transitoires

L'ancienne réglementation s'applique jusqu'à l'épuisement des listes, au plus tard le 1^{er} septembre 2012. Les nouvelles demandes sont évaluées en fonction du nouveau règlement.

Seules les demandes prioritaires ont préséance sur l'ancienne liste. Elles s'insèrent parmi les anciennes demandes prioritaires. Après un an, toutes les anciennes demandes seront recalculées.



Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ)

2520, avenue Lionel-Groulx, bureau 202
Montréal (Québec) H3J 1J8
514 521-1485 • 1 800 566-9662
www.flhlmq.com • info@flhlmq.com